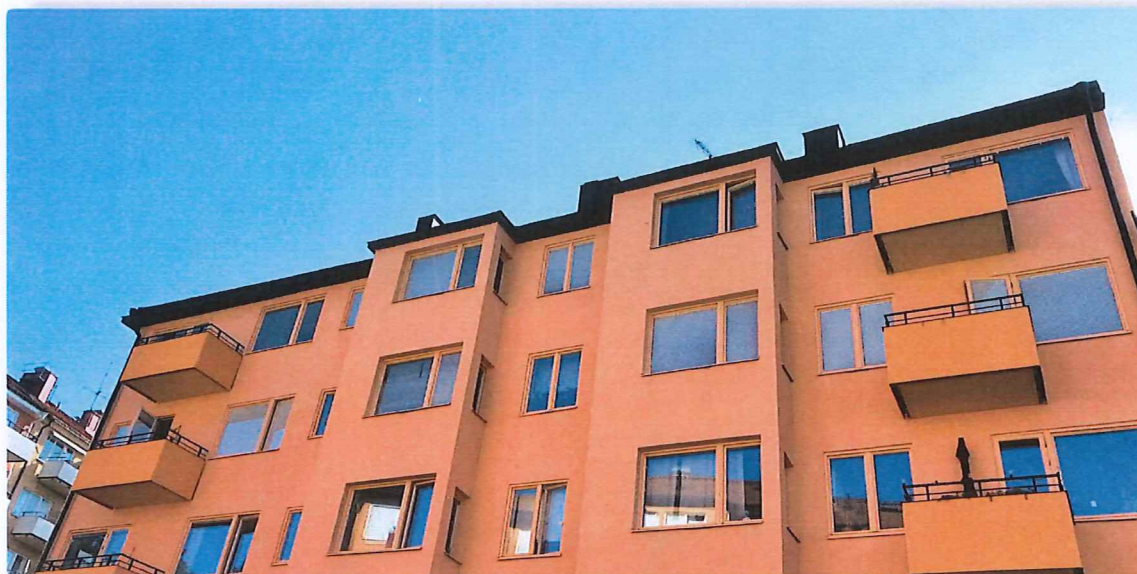


Årsredovisning

Brf Dammsugaren 5

Org.nr: 769628-7023

2019-07-01 – 2020-06-30



Denna årsredovisning har upprättats av styrelsen i Brf Dammsugaren 5 i samarbete med Persson & Bergström Förvaltning AB - www.pbforvaltning.se

Styrelsen för Brf Dammsugaren 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Dammsugaren 5 registrerades den 2014-09-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 2014-12-04 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2019-08-29.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Fakta om föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stockholm Dammsugaren 5 med adress Strålgatan 29 belägen i stadsdelen Lilla Essingen i Stockholms kommun. Fastigheten förvärvades den 2014-12-16. På fastigheten finns ett flerbostadshus med fem våningsplan med bostäder och en lokal samt därutöver källar- och vindsplan. Flerbostadshuset byggdes 1939 och har värdeår 1986.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Byggnadens uppvärmning sker med fjärrvärme som distribueras med ett vattenburet radiatorsystem.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 st bostadslägenheter med bostadsrätt samt 1 st bostadslägenhet, 1 st kontorslokal, 1 st antennplats och 6 st förråd med hyresrätt.

Bostadslägenheternas fördelning framgår enligt följande.

1 rok	12 st	444 kvm
2 rok	9 st	520 kvm
<u>3 rok</u>	<u>6 st</u>	<u>490 kvm</u>
Sa	27 st	1 454 kvm

varav hyreslgh 1 st 56 kvm

Lokalernas verksamhet och fördelning framgår enligt följande.

Kontorslokal	1 st	35 kvm
Antennplats	1 st	
Förråd	6 st	12 kvm
<u>Lagerlokal</u>	<u>1 st</u>	<u>60 kvm</u>
Sa	9 st	107 kvm

d

Teknisk status

Föreningen har upprättat en underhållsplan. Föreningen följer underhållsplanen som sträcker sig från år 2020 och till 2039.

Här nedan framgår underhåll som planeras.

Planerat underhåll:	År
Mark- och trädgårdsunderhåll	2020
Spolning av avloppssystem	2020
Målning av trapphus	2025
Målning av fönster	2027

Förvaltning

Förvaltningsavtal avseende ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har tecknats med Persson & Bergström Förvaltning AB.

Medlemsinformation

Medlemmar och överlåtelse

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st.

Under året har 5 st överlåtelse med bostadsrätt skett helt eller delvis av föreningens medlemslägenheter.

Föreningens medlemsantal har under året förändrats enligt följande.

Antal medlemmar vid årets ingång:	32 st
Nya medlemmar under året:	7 st
Avgående medlemmar under året:	-8 st
Antal medlemmar vid årets utgång:	31 st

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning.

Ellinor Vikman Rindevall, ledamot och ordförande

Ann-Marie Milina, ledamot

Johan Larsson, ledamot

Maria Baltzer, ledamot

Bo Harg, suppleant

Revisor

På stämman valdes Carina Toresson till revisor och Camilla Lindstaf till revisorssuppleant. Båda från Toresson Revision AB.

Valberedning

Till valberedning på stämman valdes Antonio Verastegui och Sara Shahideh Shafaei.

Stämma och sammanträden

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 2019-11-19.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda möten.

d

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat och kassa

Föreningens resultat för perioden 2019-07-01--2020-06-30 är -386 kkr (föregående år -395 Kkr). Resultatet är en förbättring i förhållande till föregående år med 9 Kkr. I resultatet ingår avskrivningar med -332 kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kassa var vid årets ingång ca 4 444 kkr. Vid årets utgång var föreningens kassa 2 388 kkr. Kassaflödet har under året minskat med 2 056 kkr.

Föreningens lån

Föreningen har under året amorterat lånen med 2 000 Kkr. Föreningen har därvidlag vid årets utgång lån på 9,5 Mkr. Föreningens skuldsättning uppgår till motsvarande 6 795 kr per kvm bostadsrättsyta eller 6 533 kr per kvm bostadsyta.

Hyreslägenhet

Föreningen äger 1 st hyreslägenhet med en area motsvarande 56 kvm med ett betydande marknadsvärde vid en eventuell framtida försäljning.

Underhåll

Föreningen har genomfört underhåll på fastighetens värmesystem avseende byte av stam- och radiatorventiler inklusive injustering.

d

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	1 063	1 072	1 056	1 056
Resultat efter finansiella poster	-386	-395	-734	-4 074
Soliditet (%)	83,3	80,8	77,5	77,5

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 082 325	678 086	-5 719 834	-395 092	49 645 485
Disposition av föregående års resultat:			-395 092	395 092	0
Årets resultat				-386 484	-386 484
Belopp vid årets utgång	55 082 325	678 086	-6 114 926	-386 484	49 259 001

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 114 926
årets förlust	-386 484
	-6 501 410

behandlas så att i ny räkning överföres	-6 501 410
	-6 501 410

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

d

Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 062 625	1 071 814
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 062 625	1 071 814
Rörelsekostnader			
Direkta kostnader	3	-958 322	-816 441
Övriga externa kostnader	4, 5	-41 025	-142 481
Av- och nedskrivningar av byggnad och installationer		-332 259	-332 264
Summa rörelsekostnader		-1 331 606	-1 291 186
Rörelseresultat		-268 981	-219 372
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	10 795	2 925
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-128 298	-178 645
Summa finansiella poster		-117 503	-175 720
Resultat efter finansiella poster		-386 484	-395 092
Resultat före skatt		-386 484	-395 092
Årets resultat		-386 484	-395 092

d

Balansräkning

Not

2020-06-30

2019-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	56 266 536	56 585 952
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	18 132	24 178
Installationer	10	305 870	312 667
Summa materiella anläggningstillgångar		56 590 538	56 922 797

Summa anläggningstillgångar

56 590 538

56 922 797

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		209 241	28 437
Övriga fordringar		101	91
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 355	24 577
Summa kortfristiga fordringar		234 697	53 105

Kassa och bank

Kassa och bank		2 388 319	4 444 306
Summa kassa och bank		2 388 319	4 444 306
Summa omsättningstillgångar		2 623 016	4 497 411

SUMMA TILLGÅNGAR

59 213 554

61 420 208

d

Balansräkning

Not

2020-06-30

2019-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

55 760 411

55 760 411

Summa bundet eget kapital

55 760 411

55 760 411

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 114 926

-5 719 834

Årets resultat

-386 484

-395 092

Summa fritt eget kapital

-6 501 410

-6 114 926

Summa eget kapital

49 259 001

49 645 485

Långfristiga skulder

11

Övriga skulder till kreditinstitut

12

9 500 000

11 500 000

Summa långfristiga skulder

9 500 000

11 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

44 308

79 238

Skatteskulder

87 262

88 008

Övriga skulder

0

2 223

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

322 983

105 254

Summa kortfristiga skulder

454 553

274 723

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

59 213 554

61 420 208

d

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 100 år

Installationer 50 år

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	787 930	771 642
Hysesintäkter bostäder	77 219	101 475
Hysesintäkter lokaler	122 556	141 887
Hysesintäkter förråd	10 002	0
Kabel-TV / Bredbandstillägg	64 410	56 810
Övriga intäkter	450	0
	1 062 567	1 071 814

Not 3 Direkta kostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Värme	221 905	233 703
El	31 358	23 251
Vatten och avlopp	60 423	44 575
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring styrelsen	28 937	29 074
Fastighetsskatt	44 333	42 929
Renhållning	27 837	50 982
Kabel-TV	60 144	60 144
Ekonomisk och teknisk förvaltning	156 204	153 000
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 753	23 218
Hissbesiktning	1 375	1 313
Serviceavtal hissar	2 960	2 905

d

Övriga besiktningar	0	5 688
Reparation och underhåll	46 877	135 986
Snörenhållning	0	1 560
Underhåll av installationer	166 500	0
Underhåll trapphus	0	0
Underhåll bostäder	10 311	0
Underhåll av huskropp utvändigt	5 000	8 113
Underhåll av gemensamma utrymmen	80 606	0
Underhåll av tvättstuga	2 798	0
	958 321	816 441

Not 4 Medelantalet anställda

	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Föreningen har inga anställda	0	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Lokalkostnader	1 000	1 000
Förbrukningsinventerier	0	0
Revisionsarvode	15 000	15 000
Övriga förvaltningskostnader	9 265	11 572
Bankkostnader	2 073	2 530
Övriga konsultkostnader	13 687	112 379
	41 025	142 481

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Ränteintäkter	10 795	2 925
Skattefria ränteintäkter	0	0
	10 795	2 925

d

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Ränta Norde Hypotek	127 202	176 980
Ränta skattekonto	515	515
Övriga finansiella kostnader	581	1 150
	128 298	178 645

Not 8 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	58 023 325	58 023 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 023 325	58 023 325
Ingående avskrivningar	-1 437 373	-1 117 957
Årets avskrivningar	-319 416	-319 416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 756 789	-1 437 373
Utgående redovisat värde	56 266 536	56 585 952
Taxeringsvärden byggnader	17 900 000	17 900 000
Taxeringsvärden mark	29 275 000	29 275 000
	47 175 000	47 175 000
Bokfört värde byggnader	30 185 052	30 504 468
Bokfört värde mark	26 081 484	26 081 484
	56 266 536	56 585 952

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	30 229	0
Inköp	0	30 229
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 229	30 229
Ingående avskrivningar	-6 051	0
Årets avskrivningar	-6 046	-6 051
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 097	-6 051
Utgående redovisat värde	18 132	24 178

d

Not 10 Installationer

Avser uppgradering av el från en-fas till tre-fas (127.173 kr) och byte från oljepanna till fjärrvärme (212.682 kr).

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	339 855	339 855
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339 855	339 855
Ingående avskrivningar	-27 188	-20 391
Årets avskrivningar	-6 797	-6 797
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 985	-27 188
Utgående redovisat värde	305 870	312 667

Not 11 Långfristiga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Nordea Hypotek 02230 2021-11-17 1,350%	2 500 000	2 500 000
Nordea Hypotek 35338 2020-11-19 1,019 %	3 000 000	5 000 000
Nordea Hypotek 21133 2021-09-15 1,300%	4 000 000	4 000 000
	9 500 000	11 500 000

Not 12 Ställda säkerheter

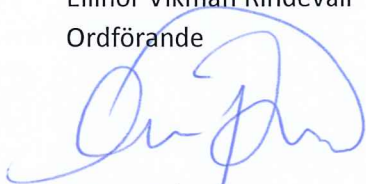
	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	13 559 000	13 559 000
	13 559 000	13 559 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda hyror	0	34 323
Ränta Nordea	3 575	4 253
Ränta Nordea	4 310	3 390
Blodrup Klimat	0	5 688
Stockholm energi	9 922	9 437
Fastighetsskötsel	0	20 526
Avgift Handelsbanken	419	0
Revisionsarvode	12 000	12 000
Ersättning efter OVK besiktning	0	15 637
Föraviserade hyresintäkter	292 757	0
	322 983	105 254

Stockholm den 14/10-2020

Ellinor Vikman Rindevall
Ordförande



Maria Baltzer



Ann-Marie Milina



Johan Larsson



Min revisionsberättelse har lämnats den 15/10-2020



Carina Toresson
Extern revisor
Toresson Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brf Dammsugaren 5, org.nr 769628-7023.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Halvmilen 3 för räkenskapsåret 1 juli 2019 – 30 juni 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Dammsugaren 5 för räkenskapsåret 1 juli 2019 – 30 juni 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

d

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 oktober 2020



Carina Toresson